Fiches techniques d'information logement

Cellule logement

C.P.A.S. de Molenbeek-Saint-Jean

CPAS OCMW 1080
Sint-Jans-Molenbeek-Saint-Jean

Mise à jour en collaboration avec

Origine & Habitat

Cellule de Lutte contre l'Exclusion Sociale

Tables des matières

I. MISSIONS DE LA CELLULE LOGEMENT DU CPAS - 4 -

II. Préambule - 5 -

III. RECHERCHE DE LOGEMENT - 6 -

1. Pour tous à molenbeek - 6 -
   - ✓ A. MARCHÉ PRIVÉ - 6 -
   - ✓ B. MARCHÉ SUBVENTIONNÉ ET/OU PUBLIC - 6 -
   - ✓ C. MARCHÉ PUBLIC - 7 -
2. Pour familles nombreuses en RBC : LOGEMENTS SOCIAUX - 9 -
3. Pour tous en RBC : AGENCES IMMOBLIERES SOCIALES - 11 -
4. Pour familles nombreuses - 13 -
   - ✓ A. EN WALLONIE - 13 -
   - ✓ B. EN FLANDRE - 13 -
   - ✓ C. EN REGION DE BRUXELLES -CAPITALE - 13 -
5. AUTRE PISTE - 13 -

IV HÉBERGEMENT URGENT ET TEMPORAIRE - 14 -

1. Sans abri - 14 -
2. Hébergement urgent en region bruxelles capitale - 14 -
3. Hébergement urgent a Molenbeek - 15 -
4. Hébergement temporaire à Molenbeek - 15 -

V. LOGEMENT DE TRANSIT - 16 -

VI. GARANTIES, AIDE ET ALLOCATIONS RÉGIONALES - 17 -

1. le fonds du logement de la Region de Bruxelles Capitale - 17 -
2. ADIL -allocations de déménagement, d'installation et de loyer – - 18 -
   - ✓ A. Qu'est-ce que l'allocation de déménagement et de loyer ? - 18 -
   - ✓ B. Quelles sont les conditions avant d'introduire votre demande ? - 18 -
   - ✓ C En ce qui concerne votre logement - 18 -
   - ✓ D. Comment bénéficier de cette aide ? - 19 -
   - ✓ F. Vos engagements pour bénéficier de l'aide - 19 -
   - ✓ F. Délai de visite - 20 -
   - ✓ G. Quels sont les montants accordés ? - 20 -
   - ✓ H. Durée de l'aide au loyer - 21 -
   - ✓ I. Où faut-il déposer ou introduire votre dossier (complet)? - 21 -
   - ✓ J. Vous avez encore des questions ? - 21 -
   - ✓ K. En résumé - 22 -
   - ✓ L. Lexique - 23 -
   - ✓ M. Plafonds des revenus - 25 -

VII. ASPECT SOCIAL - 26 -

VIII. ASPECT TECHNIQUE DU BÂTIMENT - 28 -

1. adresses utiles - 28 -

2. Présentations de : _____ - 29 -
a) origine et habitat : mode d'emploi _____ - 29 -
b) Les missions de la Cellule Communale du Logement _____ - 30 -

IX. ASPECT JURIDIQUE _____ ***- 31 -***

1. adresses utiles _____ - 31 -
2. « Questions de bail et de loyer : Le saviez-vous ?? » par Antenne J _____ - 33 -

X. LA PROCÉDURE D'EXPULSION (SOURCE R.B.D.H) _____ ***- 35 -***

1. Introduction de la procedure d'expulsion (schema) _____ - 36 -
2. Explication de la procédure _____ - 37 -

XI. ARRÊTÉ DE FERMETURE DU BOURGMESTRE _____ ***- 40 -***

XII. INTERDICTION DE CONTINUER A METTRE EN LOCATION ÉMISE PAR LA DIRECTION DE L'INSPECTION REGIONALE DU LOGEMENT – CODE DU LOGEMENT _____ ***- 41 -***

1. Base légale _____ - 41 -
2. Le rôle de la direction est _____ - 41 -
3. quelques conseils pratiques : _____ - 41 -
4. securite – salubrite – equipement des logements _____ - 43 -
5. Grille d'analyse de la sécurité et la salubrité du logement par Origine et Habitat _____ - 49 -

XIII. ANNEXES : DOCUMENTS DE L'ASSOCIATION DES VILLES ET DES COMMUNES _____ ***- 50 -***

1. - Politique du logement – les communes rencontrent le Secrétaire d'Etat _____ - 51 -
2. - Logements communaux : règles minimales d'attribution _____ - 52 -
3. - Attribution des logements : l'AVCB demande une amélioration de la législation _____ - 53 -
4. - Le public doit augmenter son emprise sur le logement _____ - 54 -

I. MISSIONS DE LA CELLULE LOGEMENT DU CPAS

La Cellule Logement a pour mission de soutenir le service social général en donnant des explications aux équipes en matière de logement : rôles respectifs du juge de paix, de l'Inspection Régionale du Logement et du Bourgmestre, allocations de déménagement installation et d'intervention dans le loyer (ADIL).

La Cellule Logement doit également suivre les arrêtés du Bourgmestre et les avis de l'Inspection Régionale du Logement

Elle a, en outre, pour rôle de collaborer avec la commune dans la lutte contre les marchands de sommeil.

Cette cellule n'a donc a priori pas de contacts directs avec le public.
.

Réf. :
Edition 29/06/2010>NOTES OFFICIELLES>BULLETINS>2010 04 06 N°557556 - Bulletin du CPAS

II. Préambule

Tous les collègues sont sous une pression constante et croissante –en permanence ou par téléphone- qui fait état d'un désarroi profond des allocataires. Tous les intervenants sont en recherche de pistes de solutions.

Les problèmes principaux sont bien connus :

- Les prix élevés des loyers pour les usagers qui touchent le RIS (entre 600 et 800 €uros).
- Le manque de logements adaptés disponibles.
- Les listes d'attentes dans les logements sociaux.
- Les difficultés que rencontrent les usagers du CPAS à se faire accepter dans le privé.
- Les problèmes d'insalubrité rencontrés dans les logements.
- Les difficultés liées aux hausses du coût de l'énergie.

Il nous a semblé pertinent de proposer aux acteurs de terrain les pistes et adresses dont nous disposions, la liste n'est pas exhaustive –il existe de nombreux bottins- mais elle a le mérite d'avoir été éprouvée positivement.

Cette brochure est destinée aux assistants sociaux afin de leur permettre d'aider les usagers qui sont confrontés à la problématique du logement sur le territoire molenbeekois.

Nous avons réalisé un répertoire d'adresses non exhaustif en tenant compte des éléments suivants :

Les informations rassemblées, dans ces fiches, ont pour objectif de distinguer les différents aspects : techniques, juridiques et sociaux en matière de logement.

La Cellule Logement

III. RECHERCHE DE LOGEMENT

1. POUR TOUS À MOLENBEEK

✓ A. MARCHÉ PRIVÉ

Pour les recherches sur le marché privé, plusieurs façons de procéder :

- se promener dans le quartier et relever les annonces dans les logements « à louer »,
- lire les journaux notamment le vlan
- surfer sur internet :

www.immoweb.be
www.vlanimmo.be
www.immotransit.be
www.pap.be
www.quefaire.be
www.vivastreet.be
www.misterannonces.com
www.petitesannonces.be
www.annonces.com
www.belgimmo.be
www.habitations.be
www.entre-particuliers.be
www.appartager.be : site pour trouver un colocataire et partager le loyer et/ou trouver un kot étudiant
www.inforjeunes.be
www.kots.be
www.qlb.be : site en néerlandais pour trouver un kot d'étudiant

✓ B. MARCHÉ SUBVENTIONNÉ ET/OU PUBLIC

Les Agences Immobilières sociales proposent des logements de bonne qualité à des loyers accessibles, prioritairement à la population la plus démunie.

« LA MOLENBEEKOISE – LA MAIS »
Rue Vandenpeereboom, 14
1080 Molenbeek
02 412 54 33
Il existe aussi des logements qui sont gérés par d'autres AIS dont les bureaux ne sont pas implantés à Molenbeek (cfr.page 8)

✓ C. MARCHÉ PUBLIC

Dans le domaine public, il y a trois catégories de logements :

- social (SLRB & SISP)
- communal
- subventionné

Certaines sociétés immobilières de service public (SISP) disposent d'un parc immobilier sur le territoire molenbeekois.

LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS

Parvis Saint-Jean-Baptiste, 27
1080 Molenbeek
Tél. : 02/414.03.72
Fax: 02/414.02.63

ASSAM

Place de Brouckère, 12 (entrée 22)
1000 Bruxelles
Tél. : 02/511.18.14
Fax : 02/511.64.54

LOREBRU SC

Rue de la Tour Japonaise 13/27
1120 Bruxelles
Tél. : 02/268.57.85
Fax : 02/268.30.63

SORELO

Place de Brouckère, 12 (entrée 22)
1000 Bruxelles
Tél. : 02/512.25.58
Fax : 02/511.64.54

REMARQUES : Les sociétés de logements sociaux permettent de vous inscrire dans plusieurs sociétés de votre choix. Il faut tenir compte de la composition de famille qui va déterminer le nombre de chambres nécessaires. Il existe des sociétés de logement qui n'ont pas de capacité pour loger des grandes familles.

PROPRIÉTÉS COMMUNALES DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 Molenbeek
Tél. : 02/412.37.63
Mail : prpr.communales1080@molenbeek.irisnet.be

LE FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Rue de l'Eté, 73
1050 Bruxelles
Tél. : 02/504.32.11
Fax. : 02/504.32.01
Permanence téléphonique uniquement. Le formulaire d'inscription peut être demandé soit par téléphone, soit à l'accueil.
Plus d'information voir la page 16

2. POUR FAMILLES NOMBREUSES EN RBC[1] : LOGEMENTS SOCIAUX

Nous vous proposons, ci-dessous, une liste d'adresses, à titre indicatif, des sociétés[2] disposant d'un parc immobilier qui pourrait répondre à la taille des familles nombreuses

L'HABITATION MODERNE Mont Saint-Lambert, 2 1200 Woluwé-Saint-Lambert Tél. : 02/770.38.30 Fax : 02/763.05.59 Site : wwwhabitationmoderne.be	**ASSAM** Place de Brouckère, 12/22 1000 Bruxelles Tél. : 02/511.18.14 Fax : 02/511.64.54
LE FOYER BRUXELLOIS Rue Rempart des Moines, 135/34 1000 Bruxelles Tél. : 02/513.75.54 Fax : 02/514.37.67	**SORELO** Place de Brouckère, 12/22 1000 Bruxelles Tél. : 02/512.18.14 Fax : 02/511.64.54 .
LE FOYER LAEKENOIS Cité Modèle 1020 Laeken Tél. : 02/479.00.48 - 02/479.22.42 Fax : 02/478.49.36 Site : www.foyerlaekenois.be	**LE FOYER ANDERLECHTOIS** Chaussée de Mons, 595 1070 Anderlecht Tél. : 02/556.77.30 Fax : 02/556.77.99
GERMINAL Avenue C. Permeke, 83 1140 Evere Tél. : 02/726.69.09 Fax : 02/726.54.75	**LE HOME FAMILIAL BRUXELLOIS** Avenue Henri Dunant, 14/1 1140 Evere Tél. : 02/724.00.70 Fax : 02/705.45.67

[1] Il faut lire REGION BRUXELLES CAPITALE.
[2] « Le logement social : accès – conditions – calcul de loyer »,Revue SLRB, 9ème édition : 2004, pages 84à 85

COBRALO Avenue de la Gazelle, 83/15 1180 Uccle Tél. : 02/374.41.50 Fax : 02/375.36.83	**LE FOYER FORESTOIS** Square Toinon, 1 1190 Forest Tél. : 02/332.04.32 Fax : 02/332.13.27

SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE (S.L.R.B.)

Rue Jourdan 45-55
1060 Bruxelles

Tél. : 02/533.19.11
Fax., 02/533.19.00
Site : www.slrb.irisnet.be

La SLRB est l'organisme régional chargé de la tutelle sur les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) de la Région Bruxelles-Capitale. Elle ne dispose pas de logements sociaux en propre, mais est chargée de promouvoir le logement social, d'assister les SISP dans leur gestion, d'exercer le contrôle sur la gestion des SISP, etc.

3. POUR TOUS EN RBC[3] : AGENCES IMMOBLIERES SOCIALES

Les Agences Immobilières sociales proposent des logements de bonne qualité à loyers accessibles, prioritairement, à la population la plus démunie.

Nous avons sélectionné les AIS [4] qui sont accessibles directement aux candidats locataires. Les autres AIS travaillent essentiellement par convention avec des services sociaux ou des associations affiliées.

Pour l'inscription, il faut apporter les documents suivants :

- ***Copie recto/verso des papiers d'identité***
- ***Copie d'une « composition de ménage »***
- ***Copie d'une preuve des revenus*** **:**
  - * *soit les 3 dernières* fiches de paie
  - * *soit une attestation d'un* Service de Chômage
  - * *soit une attestation du* CPAS
  - * *soit une attestation de la* Mutuelle
  - * *soit une attestation de l'*Office National des Pensions
- ***Si handicap à plus de 66 % d'un membre du ménage : copie de l'attestation de la mutuelle***
- ***Si logement faisant l'objet d'un arrêté de fermeture : copie de celui-ci.***

Agence Immobilière Sociale à Bruxelles (AISB)
Rue Van Artevelde, 151
1000 Bruxelles
Tél. : 02/262.32.43

Agence Schaerbeekoise de l'Immobilière Sociale (ASIS)
Av. Albert Giraud, 123
1030 Bruxelles
Tél. : 02/223.72.47

Comme Chez Toi Asbl
Rue Saint Boniface, 31
1050 Bruxelles
Tél. : 02/203.36.14

Frédéric OZANAM
Rue Haute, 37
1000 Bruxelles
Tél. : 02/502.73.20

« La Molenbeekoise – La Mais »
Rue Vandenpeereboom, 14
1080 Molenbeek
Tél. : 02/412.54.33

Agence Immobilière Sociale de Saint-Josse
Rue des deux églises, 103A
1210 Saint-Josse
Tél. : 02/230.48.34

[3] Il faut lire REGION BRUXELLES CAPITALE.
[4] extrait du dépliant émis par Fédération des Agences Immobilière Sociales en région bruxelloise, site www.fedais.be.

Agence Immobilière Sociale d'Uccle (AISU)
Rue Victor Gambier, 21
1180 Uccle
Tél. : 02/348.68.79

AIS de Woluwé-Saint-Lambert
Rue Georges Henri, 251
1200 Woluwé-Saint-Lambert
Tél. : 02/763.48.39

Les Trois Pommiers[5]
Avenue des Casernes, 41
1040 Etterbeek
Tél. : 02/640.30.54
Candidature par écrit uniquement
AIS est accessible par téléphone le lundi et jeudi.

AIS éveroise Hector Denis asbl
Rue de Paris, 112 A
1140 Bruxelles
Tél. : 02/216.08.24

AIS de Jette (AISJ)
Chée de Wemmel, 102
1090 Jette
Tél. : 02/421.70.90

[5] Dans la pratique professionnelle, nous connaissons la maison d'accueil de la mère et de l'enfant mais pas dans le cadre d'une AIS. L'association s'occupe également d'une maison de repos et « Les 4 saisons » pour personne avec un léger handicap

4. POUR FAMILLES NOMBREUSES

✓ A. EN WALLONIE

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONNIE
Rue de Brabant, 1
6000 Charleroi
Tél. : 071/20.77.11
Fax. : 071/20.77.56
Site : www.flw.be
Accessible tous les jours ouvrables, samedi exceptés, de 8h30 à 16h45

✓ B. EN FLANDRE

VLAAMS WONINGFONDS
Square De Meeûs, 26-27
1000 Bruxelles
Tél. : 02/548.91.11
Fax. : 02/514.18.16
Site : vlaamsswoningfonds.be

✓ C. EN REGION DE BRUXELLES -CAPITALE

LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Rue de l'Eté, 73
1050 Bruxelles
Tél. : 02/504.32.11
Fax. : 02/504.32.01

5. AUTRE PISTE

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL DE BRUXELLES-CAPITALE

Rue Gabrielle Petit, 6
1080 Molenbeek Saint Jean

Tél. 02/422.51.11
Fax : 02/422.51.12
Site : www.sdrb.irisnet.be

Achat de logement. La mission de la S.D.R.B. est de réaliser des logements accessibles aux ménages disposant d'un **revenu moyen** dans des quartiers caractérisés par un déficit en construction résidentielle.
Grâce aux subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, la SDRB vend des logements neufs à un prix inférieur à leur prix de revient.

IV HÉBERGEMENT URGENT ET TEMPORAIRE

Les informations ci-dessous concernent les personnes qui se trouvent « accidentellement » à la rue.

1. SANS ABRI

De manière très exhaustive, de nombreux services offerts aux sans abri sont répertorié dans la brochure "sans abri : des adresses"

À commander à l'adresse www.aideauxsansabri.org/commande

À Consulter :

www.aideauxsansabri.org
www.bruxellessocial.be/CDCS-CMDC/index.htm

2. HÉBERGEMENT URGENT EN REGION BRUXELLES CAPITALE[6]

CASU – CENTRE D'ACTION SOCIALE D'URGENCE (SAMU SOCIAL)
Rue du Petit Rempart, 3
1000 Bruxelles
Tél. : 0800 :99.340 ou 02/537.82.70
Fax. : 02/534.96.64
Du lundi au vendredi de 8 à 11 h.

CENTRE D'ACCUEIL D'URGENCE « ARIANE »
Tél. : 02/346.66.60
Fax. : 02/346.52.50

Remarque : ils vous est loisible de consulter les répertoires des maisons d'accueil agréées.

[6] Il faut lire REGION BRUXELLES CAPITALE.

3. HÉBERGEMENT URGENT A MOLENBEEK

Hôtel social communal
Rue de Gosselies, 10
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Responsable : Khaddija Haourigui

Tél / Fax : 02 / 524 60 01

Email : Khaourigui@molenbeek.irisnet.be

Missions :

Hébergement d'urgence destiné aux personnes victimes de la perte soudaine et imprévue de leur logement (incendie, inondation, effondrement, violence familiale, etc.).

Accès :

La procédure d'admission et d'accès est confiée exclusivement au « Service Communal d'Aide aux Victimes » (SCAV) et au « Plan d'Accompagnement Social des Urgences Communales » (PASUC).

4. HÉBERGEMENT TEMPORAIRE À MOLENBEEK

LE RELAIS
Rue Vandenboogaerde, 64
1080 Molenbeek
Tél. : 02/421.32.80
Fax : 02/421.32.88

V. LOGEMENT DE TRANSIT

« LA MOLENBEEKOISE » - LA M.A.I.S. »
Rue Vandenpeereboom, 14
1080 Molenbeek
Tél. : 02/412.54.33

CPAS DE MOLENBEEK SAINT JEAN
LE RELAIS
Rue Vandenboogaerde, 64
1080 Molenbeek
Tél. : 02/421.32.80
Fax : 02/421.32.88

Personne de contact : Jean Marie **DE SMET**

LOGEMENTS DE TRANSIT COMMUNAUX
Rue de l'intendant, 65
1080 Molenbeek
Tél. : 02/412.36.15
Personne de contact : Alice **ADLER**

VI. GARANTIES, AIDE ET ALLOCATIONS RÉGIONALES

La Région de Bruxelles Capitale a mis en place des aides spécifiques au logement pour le particulier. Les personnes peuvent sous certaines conditions bénéficier d'une garantie locative (remboursable), ainsi que d'allocations de déménagement, d'installation et de loyer.

1. LE FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE

Rue de l'Eté, 73
1050 Ixelles
Tél. : 02/504.32.11
Fax : 02/504.32.01

Cet organisme avance la garantie locative aux personnes qui n'ont pas de contentieux auprès de la Banque nationale (fichier). La durée de remboursement ne peut excéder 18 mois ; il faut que le bail soit de longue durée (3ans ou plus).

Cet organisme, contrôlé et subsidié par la Région, vous propose :

- des prêts hypothécaires très avantageux ;
- des prêts hypothécaires pour jeunes ménages ;
- une formule de location-achat ;
- des prêts régionaux pour garantie locative ;
- une aide locative ;
- une information complète et au besoin, un accompagnement approprié.

http://www.fondsdulogement.be/

2. ADIL -ALLOCATIONS DE DÉMÉNAGEMENT, D'INSTALLATION ET DE LOYER –

Ministère de la Région de Bruxelles Capitale – direction du logement

Centre Communication Nord (gare du Nord)
Rue du Progrès, 80/1
1035 Schaerbeek
Tél. : 02/204.14.02
02/204.21.11
Fax : 02/204.15.18
Permanence : tous les matins

Liens :
(ADIL) : http://www.brussels.irisnet.be/fr/citoyens/home/logement/louer/adil.shtml
(Centre d'Information du logement) : http://www.cil-wic.be/

Les pages suivantes sont des extraits du site.

✓ A. Qu'est-ce que l'allocation de déménagement et de loyer ?

Cette aide a pour but de permettre aux locataires, qui ont peu de revenus et qui vivent depuis un an au moins dans un logement inadéquat, à **déménager** et à supporter partiellement un loyer plus cher dans un nouveau logement adéquat.
La notion de logement adéquat se justifie sur base d'un ensemble de critères de confort, de grandeur, de salubrité et de sécurité.

✓ B. Quelles sont les conditions avant d'introduire votre demande ?

•Etre locataire du logement inadéquat depuis un an au moins.
•Quitter un logement inadéquat situé dans la Région de Bruxelles-Capitale (RBC).
•Emménager dans un logement adéquat dans la RBC.
•Ne pas dépasser le plafond des revenus imposables.
•Faire sa demande dans les 6 mois qui suivent la prise en location du nouveau logement.
•Avoir 18 ans au moins (ou être mineur émancipé).
•Ne pas avoir bénéficié de l'Adil par le passé.
•Ne pas être propriétaire d'un logement, ni en pleine propriété, ni en emphytéose, ni en usufruit.
•Permettre la visite par les enquêteurs de l'Administration de l'ancien logement et du nouveau logement.

✓ C En ce qui concerne votre logement

L'ancien logement :

•Il doit se situer dans une des 19 communes de la région bruxelloise (RBC)
•Il ne respecte pas les normes du code du logement, même en partie, en matière de salubrité, sécurité et confort.
•Il peut également ne pas respecter les normes d'occupation et/ou de surface prescrites, il est « surpeuplé ».

•Il peut aussi faire l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre le reconnaissant comme inhabitable ou surpeuplé à titre temporaire ou définitif, pris après le début du bail.
•Sauf cas exceptionnel, il ne peut y avoir de période vide entre la fin de la location de l'ancien logement et la location du nouveau.
•Pour rappel, il faut l'avoir loué pendant une année au moins.

Le nouveau logement :

•Il se situe dans une des communes de la région bruxelloise (RBC).
•Il doit respecter les normes du Code du Logement ainsi que les normes d'occupation et de surface prescrites.
•Il doit être adéquat à votre âge ou à votre santé, c'est à dire si vous, ou une personne de votre ménage, avez 60 ans et plus, ou bien êtes reconnu handicapé à 66% au moins.
•Le demandeur a 6 mois maximum pour introduire son dossier complet, à dater du jour de la prise en location du nouveau logement (la date de « prise en cours » de location est généralement inscrite dans le corps du bail).
http://www.brussels.irisnet.be/cmsmedia/fr/notice_2_normes_de_qualite_des_logements.pdf?uri=43742a960994a29201099790e0aa0184

✓ D. Comment bénéficier de cette aide ?

Si votre situation répond à ces conditions, vous devez rassembler les attestations nécessaires et venir déposer votre dossier complet à l'Administration, qui en vérifiera la recevabilité. Vous pouvez également l'envoyer par recommandé.
S'il manque des pièces ou si certaines ne sont pas recevables, vous avez un délai de **45** jours calendriers maximum pour mettre le dossier en ordre, sinon la demande sera rejetée.

✓ E. Quels sont les documents exigés pour avoir une demande recevable ?

•Le « Formulaire d'Introduction », appelé formulaire A.i, dûment complété.
•La preuve de vos revenus (la liste des documents pouvant prouver les revenus est reprise au cadre V du formulaire A.i).
•Les copies des contrats de location de l'ancien et du nouveau logement et les preuves de paiements de loyer de l'ancien logement (les trois derniers mois au minimum).
•La composition de ménage, avec l'historique des adresses, datant de maximum un mois avant l'introduction de la demande.
•L'attestation des allocations familiales.
•Remplir le cadre IV « Conditions patrimoniales » (ne pas être propriétaire).
•Compléter et signer le cadre VII (engagements à respecter)

Si vous ou une personne de votre ménage êtes handicapé
•L'attestation de handicap (66%) pour vous-même ou tout membre du ménage occupant du nouveau logement adéquat et adapté.

Si vous ne souhaitez bénéficier que de l'allocation de déménagement (et non de l'aide au loyer)
•Remplir dans le « Formulaire d'introduction. A.i » l'attestation sur l'honneur de quitter un logement inadéquat (cadre VI). Attention : ne pas remplir si vous souhaitez bénéficier de l'Intervention mensuelle dans le loyer.

✓ F. Vos engagements pour bénéficier de l'aide

En plus de remettre un dossier complet dans les délais vous vous soumettrez à tous les contrôles ultérieurs nécessaires de l'Administration.

Et, bien sûr, vous devez toujours répondre à toutes les conditions d'octroi.

Vous devez consentir à la visite du nouveau logement par les délégués de l'Administration.

Vous ne donnerez pas le logement en sous-location en tout ou en partie.

Vous vous engagez à ne pas rendre le logement surpeuplé.

Si vous êtes dans un logement social, vous êtes dans l'obligation de signaler toujours toutes les hausses et les baisses de loyer au plus tard dans les 3 mois de la notification.
Vous devez nous prévenir de tout nouveau déménagement dans les trois mois.

En cas de déclaration inexacte ou incomplète le droit à l'allocation de loyer sera supprimé.

S'il manque des pièces ou si certaines ne sont pas recevables, vous avez un délai de 45 jours calendriers maximum pour mettre le dossier en ordre, sinon la demande sera rejetée.

La liste de ces documents est mentionnée sur le formulaire de demande de l'allocation : le **Formulaire A.i.**

✓ F. Délai de visite

La visite de votre nouveau logement et, si nécessaire, du logement quitté, est effectuée dans les **90 jours** à dater de l'envoi du courrier attestant de la recevabilité de votre demande.

En cas d'absence lors de la visite, une nouvelle date vous est fixée par courrier recommandé. En cas d'une seconde absence, votre *demande est rejetée.*
S'il est impossible de visiter le logement quitté dans le délai de 90 jours, vous en êtes averti par courrier. Si cette impossibilité persiste pendant 180 jours votre demande est rejetée.

Dans les 30 jours suivant la visite du logement adéquat et, si nécessaire, du logement quitté, l'administration vous avertit de l'acceptation ou du rejet de sa demande.

Le logement quitté peut également être reconnu inadéquat après enquête des agents communaux ou des CPAS. Ceux-ci réalisent leur rapport d'enquête sur base d'un modèle déterminé par le Ministre qui peut être remis lors de l'introduction du dossier.

Dans le cas où le logement quitté a fait l'objet, **préalablement au déménagemen**t, d'un rapport de l'Inspection régionale du Logement (l'I.R.L. du MRBC) établissant la non-conformité du logement aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement, la copie de ce rapport peut être communiqué lors de l'introduction de la demande et dispense le délégué de l'Administration de la visite de l'ancien logement

✓ G. Quels sont les montants accordés ?

Allocation de déménagement-installation :

Le montant de *l'allocation* de *déménagement-installation* est de € 741,31
*
Ce montant est augmenté de 10% par enfant et personne à charge, ou par membre du ménage handicapé Cependant l'augmentation est limitée à maximum 3 personnes à charge soit une allocation maximale de € 963.69

L'allocation n'est accordée qu'une seule fois pour l'ensemble des personnes faisant partie du ménage au moment de la demande initiale, à l'exception des enfants à charge.

Si par la suite, vous re-déménagez parce que votre logement est devenu entre temps inadéquat ou surpeuplé, vous pouvez introduire une nouvelle demande qui fera à nouveau l'objet d'une vérification administrative et technique mais pour laquelle vous ne pourrez plus bénéficier de l'allocation déménagement installation, celle-ci n'étant accordée qu'une seule fois

Intervention dans le loyer:

L'intervention, c'est-à-dire la différence entre les deux loyers (l'ancien et le nouveau), est fixée à € 142,56 maximum.

Ce montant est augmenté de 10% par enfant et personne à charge, ou par membre du ménage handicapé. L'augmenta

Ce montant sera automatiquement indexé chaque année sauf pour les locataires de logement sociaux qui devront communiquer leurs modifications de loyer à la hausse et à la baisse.
tion est limitée à maxiumum 5 personnes à charge, soit une intervention maximale de € 213,83 par mois.

Si la différence entre l'ancien et le nouveau loyer est inférieure à € 13,68 il n'y a pas d'intervention dans le loyer. Le dossier est alors clôturé après paiement de l'Allocation de déménagement-installation.

✓ H. Durée de l'aide au loyer

L'aide au loyer est octroyée pour une durée de 5 ans.
Elle peut-être renouvelée sous certaines conditions.

Pour une durée déterminée :

Au terme des 5 ans, le dossier est soumis à une nouvelle vérification afin de contrôler si vous répondez toujours aux conditions d'octroi. (le formulaire de révision).

Vous devez toujours répondre à toutes les conditions d'octroi (cfr. la page 2)
•vous avez respecté vos engagements
•votre logement est toujours adéquat et répond aux normes du Code du Logement.
•les superficies sont toujours en rapport avec la composition de votre ménage
•vos revenus sont restés inférieurs aux maxima prescrits
•vous remettez le dossier de révision complet dans le délai de 45 jours
•vous acceptez la visite des enquêteurs de la Région

Après acceptation du dossier vous recevez l'aide au loyer pour une deuxième et dernière durée de 5 ans. Toutefois, l'aide financière sera réduite de moitié.

Pour une durée indéterminée *:*

Si votre logement est toujours dans les conditions d'octroi en fonction de votre âge et/ou de votre handicap.
Après remise des documents administratifs nécessaires à la révision du dossier (révision) et la visite du délégué de l'Administration, l'aide sera renouvelée pour un nouveau terme de 5 années. L'aide financière reste la même. Cette aide sera renouvelée aux mêmes conditions tous les 5 ans.

✓ I. Où faut-il déposer ou introduire votre dossier (complet)?

Soit en venant le déposer **directement à un des Guichets Logement** contre accusé de réception**,**

soit en envoyant le dossier complet **par envoi recommandé** au :

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
Direction du Logement
Rue du Progrès, 80 bte 1
1035 Bruxelles

Votre demande recevra un numéro de référence (par exemple 47/00299) qui vous servira ultérieurement lors de vos contacts avec la Direction du Logement (pièce à joindre, suivi du dossier, etc.)

✓ J. Vous avez encore des questions ?

•Vous ne trouvez pas toutes les informations qui vous concernent ?

•***Vous désirez en savoir plus ?***

Adressez-vous directement aux locaux d'accueil du
Centre d'Information sur le Logement (C.I.L.).
Situé dans le Centre Communication Nord (CCN), rue du Progrès 80 à 1035 Bruxelles.
L'entrée de l'espace d'accueil logement se trouve dans l'enceinte du complexe de la gare du Nord (espace multifonctionnel de commerces, etc..), à côté d'un Press-Shop et d'une pharmacie.
Vous pouvez aussi téléphoner numéro gratuit :
0800.40.400 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.
Ou consulter le site www.bruxelles.irisnet.be en suivant : Citoyens – Logement – Louer – Aide locative.

•***Vous avez déjà introduit votre dossier ?***

Vous souhaitez nous demander des informations ou nous signaler des changements pour votre dossier en cours ?
Téléphonez à la « *cellule de gestion des dossiers ADILs* » en vous munissant de votre numéro de dossier (il est sur tous les courriers que nous vous adressons) au : 02/204.14.01 de 09h00 à 12h00 du lundi au jeudi.

✓ K. En résumé

:
Il s'agit d'une aide régionale précieuse et généreuse :

-L'allocation loyer est accordée pour une période de 5 ans prolongeables d'une seconde période de 5 ans (à 50 % de l'aide initiale) cfr tableau page 21
Cette allocation n'es pas limitée dans le temps pour les plus de 60 ans ou si une personne handicapée fait partie du ménage.
- A cela s'ajoute l'indemnité de déménagement et l'indemnité d'installation

mais dont les conditions d'octroi sont drastiques :

- conditions de revenus (cf tableau, page 21)
- conditions quant à l'insalubrité ou l'inadéquation du logement de départ, accessibilité des services de la région à l'ancien logement après signature du nouveau bail (sauf arrêté de la Commune)
- preuves de paiements de loyers + 1 an minimal de location
- conditions extrêmement strictes quant à la salubrité du nouveau logement (superficie, pièces adaptées à la composition du ménage, stricte salubrité)
- aucun engagement de la Région avant la signature du bail

Les ADIL sont clairement décrites par la Région comme n'étant pas en soi un outil de lutte contre des cas d'exclusion sociale extrême à gérer dans l'urgence.

http://www.brussels.irisnet.be/fr/citoyens/home/logement/louer/adil.shtml

✓ L. Lexique

Ces définitions sont en rapport avec l'arrêté concernant l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer

Adéquat nous entendons un logement qui correspond aux normes du code du logement, à la composition de votre ménage après le déménagement, à votre état de santé (si vous ou un membre de votre famille avez plus de 60 ans ou êtes reconnu handicapé).

L'Administration : la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Adil : abréviation pour **Allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer .**

Cellule Allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer : la cellule administrative qui gère votre dossier dès son introduction (au guichet ou par recommandé). Téléphone 02/204.14.01 (du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00).

CIL : Centre d'Information sur le Logement, téléphone 0800.40.400, gratuit (de 9h00 à 12h00). Il vous informe sur toutes les aides et outils en matière de logement, applicables en région bruxelloise, y compris les ADIL.

Emphytéose (emphytéotique) : se dit d'un bail pris pour une durée de minimum 27 ans et de maximum 99 ans.

Inadéquat :
Lorsque votre logement ne correspond pas
Et/Ou :
•Aux normes du code du logement.
•A la composition de votre ménage.
•A votre âge à partir de 60 ans et à votre handicap éventuel (66%).
•Aux normes relatives aux sanitaires, à la configuration du logement, au nombre de pièces habitables et à leur superficie.
Il peut être considéré comme inadéquat par une instance officielle (les agents de votre commune, ceux de son CPAS) reconnue par notre Administration.
Il peut faire l'objet d'un arrêté du bourgmestre le reconnaissant comme inhabitable ou surpeuplé à titre temporaire ou définitif **après** le début du bail.
Le logement peut faire l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir.

Locataire : qui loue un logement de la RBC au titre de **domicile principa**l, en payant un loyer régulièrement depuis un an au moins.
S'il existe un arrêté de fermeture émanant du bourgmestre et antérieur au début de la location, le délai d'un an n'est plus obligatoire.

Loyer : le prix mensuel de votre logement **sans** les charges (nettoyage des communs, chauffage, eau…).

Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement.

MRBC : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Personne à charge fiscalement : Ce sont les enfants ou les petits-enfants qui vivent sous votre toit mais également vos parents, vos frères et soeurs, ou un enfant que vous accueillez et dont vous assurez principalement l'entretien. En aucun cas, le conjoint, ni le « cohabitant légal », n'est considéré comme personne à charge, même s'il n'a

aucun revenu professionnel.

Personne âgée : la personne âgée de soixante ans ou plus au moment de la demande.

Personne handicapée : toute personne reconnue handicapée à 66% au minimum.

Région de Bruxelles-Capitale : càd les 19 communes.
Anderlech**t,** Auderghe**m,** Berchem-Sain**t-**Agath**e,** la ville de Bruxelles (le Pentagone centre ville (1000)), Laeken (1020), Neder-over-Heembeek (1120), Haren (1130), l'axe sud Louise-Roosevelt (1050), le quartier européen (Léopold, Schuman et les squares) (1040), Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre.

Revenus maximums autorisés (ou « plafonds des revenus »):
Il faut toujours tenir compte des revenus de l'avant-dernière année précédent celle de l'introduction de la demande.
Par exemple : pour une demande introduite en 2007, il faut prendre en compte les revenus imposables globalement perçus en 2005 par chacune des personnes composant le ménage, hormis les personnes à charge.
Exemple : le 4 mars 2007, le plafond à ne pas dépasser pour prétendre aux ADIL est de € 16 626,51, pour une personne isolée, majoré de € 1 113,75 par personne à charge et de € 4 824,66 pour chaque adulte non à charge autre que le demandeur et son conjoint. Ces montants sont indexés chaque année.

Surpeuplé : se dit d'un logement dont l'espace vital n'est pas en adéquation avec la taille du ménage selon les normes en application dans le cadre de l'arrêté sur l'Allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer.

Usufruit : droit d'utilisation et de jouissance d'un bien dont on n'a pas la propriété.

✓ M. Plafonds des revenus

Allocation de Déménagement-Installation et Intervention Loyer (ADIL)
Montants de base au 1er janvier **2010**

		Plafonds :
Plafonds des revenus[1]	aucune - 0 - personne à charge	€ 17.627,14
	1 personne – fiscalement - à charge	€ 18.807,52
	2 personnes … à charge	€ 19.987,91
	3 personnes … à charge	€ 21.168,61
	4 personnes … à charge	€ 22 348,69
	5 personnes … à charge	€ 23 529,08
	6 personnes … à charge	€ 24 709,47
	7 personnes … à charge	€ 25 889,86
	8 personnes … à charge	€ 27 080,24
	majoration enfant à charge	**+ €1 180,39**
	majoration cohabitant non à charge[2]	**+ € 5 115,02**
	majoration supplémentaire par handicapé	**+ € 1 180,39**

		Intervention maximale
Intervention loyer [3] (mensuelle maximale)	aucune personne à charge	€ 142,56
	1 personne à charge	€ 156,82
	2 personnes à charge	€ 171,07
	3 personnes à charge	€ 185,33
	4 personnes à charge	€ 199,58
	5 personnes à charge	€ 213,83
Montant minimum d'intervention dans le loyer		€ 13,68

		maximum
Allocation déménagement [4]	aucune personne à charge	€ 741,31
	1 personne à charge	€ 815,44
	2 personnes à charge	€ 889,57
	3 personnes à charge	€ 963,69

1. **Revenus imposables globalement en 2008** de tous les membres du ménage, sauf si diminution de revenus durant l'année en cours
2. Pas de majoration pour le conjoint ni le cohabitant légal
3. Mensuelle maximale (mais payée chaque trimestre)
4. Forfait unique

Source : Direction du logement, Ministère de la région de Bruxelles capitale

http://www.brussels.irisnet.be/cmsmedia/fr/liste_des_plafonds_de_revenus_et_montants_des_interventions.pdf?uri=43742a960994a29201099793a704019e

VII. ASPECT SOCIAL

Sur le territoire molenbeekois, il y a des associations spécialisées qui peuvent conseiller gratuitement les personnes dans leurs démarches, en matière de logement.

MAISON DE QUARTIER BONNEVIE
Rue Bonnevie, 40
1080 Molenbeek
Tél. : 02/410.76.31
Fax : 02/410.93.92
Permanence SUR RENDEZ-VOUS les mardis de 14 à 18 h et les jeudis de 09h à 12h.
Les permanences logement sont réservées aux personnes habitant dans le quadrilatère formé par le bd Léopold II, la rue Piers, la chaussée de Gand et le Canal.
Pas de recherche logement

LA RUE
Rue Ransfort, 66
1080 Molenbeek
Tél. : 02/410.33.03
Fax : 02/410.59.98
Permanence tous les lundis de 17 h à 19 heures

Solidarité Savoir
Centre d'action sociale globale
Boulevard Léopold II, 100
Permanences : lundi-mardi-mercredi-jeudi 9h00-13h00, mercredi 13-17h00
02 513 54 66

A.L.M.K.
ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE MOLENBEEK ET KOEKELEBERG
Place Communale, 1
1080 Molenbeek-Saint-Jean
02 410 29 65

Il existe des services spécifiques pour les personnes locataires d'un logement social à savoir :

1. SERVICES SOCIAUX EN LOGEMENT SOCIAL (SISP)
2. SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AUX LOCATAIRES SOCIAUX ASBL (SASLS)

Les travailleurs sociaux à Molenbeek sont :

* Thérèse KAMUZIMA * Laurent WATTIER * Martine CORNIL	02.414.03.72	LOGEMENT MOLENBEEKOIS
* Anne-Catherine AUGNESS * Oliva OUEDRAOGO * Sébastien De SMET	02.500.18.63 02.500.18.62 02.500.18.61	ASSAM SORELO
* Catleen GILOT * Miguel Angel OTERO * Nadine VAN DER EYCKEN * Mélinda LACOURT	02.266.83.42 02.268.57.85	LOREBRU

Pour information, les locataires surendettés des logements sociaux ont accès au :

SERVICE MÉDIATION DE DETTES POUR LES LOCATAIRES SOCIAUX
Rue de la Borne, 14
1080 Bruxelles
Tél. : 02/500.10.00
Sur rendez vous.

SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AUX LOCATAIRES SOCIAUX ASBL (SASLS)
Rue de la Borne, 14
1080 Molenbeek
Tél. : 02/502.88.15
Fax. : 02/500.10.09

VIII. ASPECT TECHNIQUE DU BÂTIMENT

1. ADRESSES UTILES

L'habitat ne répond pas aux normes de sécurité, ni de salubrité.
Il est possible d'avoir gratuitement l'avis d'un spécialiste (*Origine et Habitat*), ou bien *la personne* a le choix d'introduire une plainte auprès de l'IRL (*code du logement*).

ORIGINE ET HABITAT (EX P.A.S.S.H)
PROGRAMME COMMUNAL DE COHESION SOCIALE
ASBL LUTTE CONTRE L'EXCLUSION SOCIALE (CLES)
Lutte contre l'insalubrité, appui aux locataires de Molenbeek, projet d'éducation au logement, appui technique aux associations et travailleurs de terrain.
Rue de la Colonne, 54
1080 Molenbeek
Tél. : 02/412.47.05 – Gsm : 0475.20.63.17
Visite à domicile sur rendez-vous
Voir présentation page suivante

HABITAT SANTÉ
02 242 02 92
Visite de logement uniquement sur rendez-vous, dans toute la Région de Bxl.
(tél : mercredi, jeudi, vendredi de 9h00 à 13h00)
petite contribution demandée
A visiter (très bien fait et enrichissant) : http://www.habitat-sante.org

CELLULE LOGEMENT de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Rue Tazieaux, 47 (Coin de la Place des Etangs noirs)
1080 Bruxelles
02 412 12 60
Guichet d'information pour les locataires et propriétaires
Permanences : Mardi & mercredi 13-16h00, Jeudi & vendredi 9h30-12h00
Voir présentation page suivante

DIRECTION DE L'INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT (DIRL)
Centre de Communication Nord (gare du Nord)
Rue du Progrès, 80, 1er étage
1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.12.80
Tous les jours de 9h à 12h
Voir présentation page 33

2. PRÉSENTATIONS DE :

a) origine et habitat : mode d'emploi

Origine & Habitat

mode d'emploi

Cellule de Lutte contre l'Exclusion Sociale

Prévention
santé
sécurité
salubrité de l'habitat
Education au logement

courrier : rue de la Colonne, 54 - 1080 Bxl
☎ 02 412 47 05
Contact : Jean-Claude DUPONT
0475 20 63 17
jcdupont@skynet.be

Au service des locataires :

Individuellement,
chez l'habitant si nécessaire, des réponses concrètes à des questions en matière de :

- Nuisances et pollutions intérieures
- Humidité
- Chauffage et énergie
- Usage de l'habitat
- Dégâts locatifs
- Normes techniques
- Sécurité du logement
- Sécurité des installations de gaz et d'électricité
- Médiation locataire-propriétaire
- Santé et habitat

• Actions préventives, collectives et communautaires, d'éducation au logement, en partenariat avec des associations et services.

Un appui technique aux associations et travailleurs sociaux :

• Un diagnostic technique sur le terrain quant à la salubrité du logement, les risques éventuels qu'il présente en terme de santé, de sécurité, la conformité au Code Bruxellois du Logement, aux normes en matière d'installations.
• Une analyse de l'usage qui est fait du logement, de son adéquation.
• Des conseils, un accompagnement pragmatiques des locataires.
• Des possibilités de médiation sur le terrain
• Une offre de conseil des intervenants sociaux

Origine et Habitat
est un service de la C.L.E.S.
Cellule de Lutte contre l'Exclusion Sociale
et participe au
Programme communal de cohésion sociale
avec le soutien de la **COCOF**
et de la **Commune de Molenbeek Saint-Jean**
Ed. resp. : Sylvie LAHY rue Comte de Flandre, 15 -1080 Bxl

b) Les missions de la Cellule Communale du Logement

La Cellule Logement a été mise en place par les autorités communales en avril 2006. Ses missions de base sont la lutte contre les logements insalubres, les marchands de sommeil et les immeubles à l'abandon.
La Cellule Logement ne traite donc pas les attributions.

Lutte contre les logements insalubres :

C'est le cœur de cible du travail de la Cellule Logement. Celle-ci peut effectuer une visite du logement, donner des conseils au propriétaire et au locataire afin d'améliorer la qualité de l'habitat, faire pression sur le propriétaire s'il y a lieu, voire, dans les cas extrêmes, prendre un arrêté de fermeture du logement.

La Cellule Logement n'effectue pas de visite d'initiative. Le locataire doit, au préalable, écrire au propriétaire par lettre recommandée en lui demandant d'effectuer les travaux indispensables.

Si rien n'est fait ou qu'aucune réponse n'a été donnée dans un délai de trois semaines,
le locataire peut nous contacter pour solliciter notre intervention.

En 2009, depuis que la Cellule Logement a repris cette compétence, 165 nouveaux dossiers ont été ouverts.

Arrêtés de fermeture

Les poursuites sont systématiques et peuvent aller jusqu 'à un **arrêté de fermeture** du logement incriminé.

Cet acte administratif oblige le propriétaire à faire les travaux indiqués sans quoi il ne peut plus mettre en location son logement. Ceci implique des délais de renom à son locataire. Le logement n'est pas évacué par la police, sauf quand il y a danger pour les occupants.

Taxe sur l'insalubrité

La commune a prévu une taxe sur l'insalubrité frappant les logements frappés d'un arrêté de fermeture.Son montant est de 1.500 € par logement incriminé.

Courrier :
Cellule Logement, rue du Comte de Flandre n° 20, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Localisation : rue Tazieaux n° 47
Tél.: 02-412.12.60

IX. ASPECT JURIDIQUE

L'habitat ne répond pas aux normes de sécurité, ni de salubrité.

La personne est locataire et elle rencontre des difficultés pour faire valoir ses droits. Après plusieurs tentatives à l'amiable, son propriétaire ne réagit pas, ou ils ne trouvent pas de terrain d'entente. Le conflit peut avoir plusieurs aspects : l'état du logement, troubles de jouissance, fin de bail, ….
Une location se traduit par un bail entre deux parties; les deux pages suivantes abordent brièvement les questions liées à celui-ci.

1. ADRESSES UTILES

ANTENNE J – CELLULE DE LUTTE CONTRE L'EXCLUSION SOCIALE – C.L.E.S.
15, Rue du Comte de Flandre, 1080 Molenbeek-Saint-Jean.
TEL. 02/422.06.77. – 02/422.06.69
Permanences les lundi de 9h30 à 11h00,
mercredi et vendredi, de 13h30 à 16h00.
prendre rendez-vous pour un premier entretien (le nombre d'entretien est limité, vu la demande)
Voir fiche pages 21 et 22 concernant les "Questions de bail et loyer"

JUSTICE DE PAIX DE MOLENBEEK
Rue du Niveau, 7
1080 Molenbeek
Tél. : 02/411.57.90
Fax : 02/411.11.25
Nb : le vendredi matin 9h00-11h00

SERVICE DE MÉDIATION LOCALE
Rue de l'école 53
Entrée par la rue du Facteur
02 412 01 84
(prendre rendez-vous) (de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00)
Courrier : rue Comte de Flandre 20 – 1080 BXL
Mediation.1080@molenbeek.irisnet.be
Missions : Gestion des conflits relationnels des habitants (mésententes, violences ou séparations dans les familles, troubles de voisinage, entre locataires et bailleur…) **fondé sur le dialogue**

LE BUREAU D'AIDE JURIDIQUE:
63, Rue de la Régence ou Rue des Quatre Bras, 19 ?
1000 Bruxelles.
TEL. 02/519.85.59.
permanences : tous les jours de 8h30 à 10h00.
Les lundi, mardi et jeudi après-midi de 13h00 à 15h00.
Ou
Tél. : 02/508.66.57 - 02/519.85.59
Fax : 02/514.16.53
e-mail : info@bajbxl.be
site: www.barreaudebruxelles.be
Du lundi au vendredi de 9h à 11h et le mardi et jeudi de 14h à 16h.

OU
7, Rue du Niveau, deuxième étage, 1080 Molenbeek-Saint-Jean
TEL. 02/411.57.90 (Justice de Paix de Molenbeek-Saint-Jean).
Permanences les vendredi à partir de 10h00.

Documents nécessaires :
- composition de ménage et
- d'une attestation de revenus ainsi
- bail, de la carte d'identité
- la citation/requête.

TÉLÉ-SERVICE
28, Boulevard de l'Abattoir, 1000 Bruxelles.
TEL. 02/548.98.00. Uniquement sur rendez-vous.
Permanences téléphoniques tous les matins.

SOLIDARITÉS NOUVELLES
4, Rue de la Porte Rouge, 1000 Bruxelles.
TEL. 02/512.71.57 ou 02/512.02.90.

Permanences physiques et téléphoniques uniquement
les lundi de 12h00 à 20h00,
les jeudi de 9h00 à 16h00, et
les vendredi de 9h00 à 12h00.

Fax : 02/512.76.68
e-mail aide logement: snbru.logement@numericable.be
site: www.snbru.be

SERVICE JURIDIQUE D'ESPACE SOCIAL TELE-SERVICE
Boulevard de l'Abattoir, 28
1000 Bruxelles
Tél. : 02/548.98.00
Fax : 02/502.49.39
e-mail : espacesocial@teleservice.be
Permanence sociale du lundi au vendredi de 9h à 13h.
Permanence téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 13h et de 13h30 à 17h.

INFOR-DROITS
Chaussée de Wavre, 154 A
1050 Ixelles
Tél. : 02/512.13.14
Fax : 02/502.66.83
e-mail : freeclinic@brutele.be

SYNDICAT DES LOCATAIRES
Square Albert I, 32
1070 Anderlecht
Tél. : 02/522.98.69
Fax : 02/524.18.16
e-mail : syndicatdeslocataires@gmail.com

Antenne de Schaebeek
Rue Vandermeersch,53
1030 Bruxelles
Tél. : 02/242.42.06
Fax : 02/245.55.06
e-mail : syndicatdeslocataires1030@gmail.com

2. « QUESTIONS DE BAIL ET DE LOYER : LE SAVIEZ-VOUS ?? » PAR ANTENNE J

Attention !!!

Cette brochure n 'a pas pour vocation de vous informer de manière détaillée sur le contrat de bail, ce qui serait impossible. Le but de la présente brochure est de vous amenez à vous poser les bonnes questions et à vous alerter lorsque vous devez consulter un service juridique. Pour vous assurer du respect de vos droits, nous vous conseillons de vous adresser à l 'un des services suivants :

Antenne J
Rue Comte de Flandre, 15 - 1080 Bruxelles
T. 02/422.06.11
Permanences :
Lundi de 9h30 à 11h00
Mercredi de 13h30 à 16h00
Vendredi de 13h30 à 16h00

Ou l 'un de nos partenaires :La Maison de Quartier Bonnevie ASBL, La Rue ou Origine et Habitat.

****

- **Le bail**

* Le bail doit-il être écrit ?
Depuis le 15/06/2007 les baux doivent être écrits et enregistrés par le bailleur dans les deux mois après la signature.Toutefois,si le bail n 'est pas écrit,il est considéré être un contrat de bail verbal de 9 ans.

* La durée du bail
Tout bail est censé avoir une durée de 9 ans et être un bail de résidence principale sauf si un bail de courte durée a été conclu (inférieur ou égal à 3 ans). Le bail verbal a toujours une durée de 9 ans.

* Le bail de courte durée
1) Il faut un ECRIT.
2)Pour que le contrat prenne fin,il faut impérativement que l 'une des parties ait notifié à l 'autre un congé au moins 3 mois avant l 'expiration de la durée convenue .A défaut,le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à dater de l 'entrée en vigueur du bail initial.

- **Le loyer**

* Peut-on augmenter le loyer ?
Dans des conditions très précises (se renseigner !), trois types d 'augmentation sont permis :
- L 'indexation :une fois par an. C''est souvent un petit montant et quasi jamais un chiffre rond.
- La révision. Tous les 3 ans, par le juge ou de commun accord. Attention :il faut s 'y prendre entre 9 et 6 mois à l 'avance.
- L 'augmentation en cas prolongation pour circonstances exceptionnelles à la demande du locataire.

- **Mariage et divorce**

* Incidence du mariage et du divorce sur le bail
Généralement, les congés, notifications, courriers doivent être adressés aux 2 époux séparément ou émaner de tous 2. Il importe de bien se renseigner sur les effets que la séparation ou le divorce peut avoir sur le contrat. En effet, selon que celui-ci a été, initialement,signé par l 'un des époux ou par les 2,les règles et conséquences seront différentes.

- **Les charges**

* Quelles charges payer ?
Il faut d 'abord voir ce qui est marqué dans le contrat. Si rien n 'est prévu ,le plus souvent,ce qui est lié à l 'utilisation du logement est à charge du locataire et ce qui est lié à la propriété à charge du bailleur.

* Charges réelles ou « tout compris » ?
- Charges réelles :c'est la règle ! Le bailleur doit établir un décompte avec des preuves (factures,..). Dans ce cas, le locataire paiera souvent une provision (avance sur les charges réelles).
Attention :s 'il faut diviser une facture entre plusieurs locataires et qu 'il n 'y a pas de compteurs,il est conseillé prévoir une quote-part. C 'est la proportion de la facture que paie chaque locataire (ex :1/3 s 'il y a 3 appartements, 4/10 si l 'appartement a 4 occupants et l 'immeuble 10,...).Si rien n 'est prévu,le juge décide selon ce qui lui semble juste.

Le forfait : montant « tout compris » , qui ne change pas même si le prix des choses augmente. C 'est l 'exception : cela doit être prévu très clairement. Le juge peut changer ce forfait ou transformer en charges réelles.

- **La garantie locative (en argent)**

* Y a-t-il un montant maximum et un montant minimum?
S 'il n 'y a pas de montant minimum,le maximum est équivalent à 2 mois de loyer charges non comprises. Elle peut atteindre 3 mois de loyers lorsqu 'elle est constituée progressivement ou via le CPAS.

* Comment doit être versée la garantie locative ?
La loi prévoit qu 'elle doit être versée sur un compte bancaire ouvert à cet effet et bloquée pendant toute la durée du bail. Elle peut également être versée sur le compte bancaire du bailleur, si ce dernier tient une comptabilité des intérêts. Un payement de « main à la main » est toujours possible mais nous le déconseillons fortement. Le compte bloqué au nom du bailleur et du preneur, reste la solution la plus sûre pour tous deux.

* La garantie locative peut-elle servir à couvrir des mois de loyers impayés ?
Non, sauf accord du juge de paix ou accord des parties.

* Qui bénéficie des intérêts de la garantie locative en fin de bail ?
Si aucune somme n 'est due (dégâts,etc …)lors de la sortie des lieux,c 'est le locataire qui récupérera les intérêts. Par contre, si des sommes sont dues, le bailleur se verra d 'abord rembourser la somme totale qui lui est due sur le capital et les intérêts, le locataire récupérera, quant à lui,l 'éventuel solde.

- **L 'état du logement**

* L 'état des lieux
Un état des lieux doit être dressé lorsque les locaux sont vides ou dans le premier mois d 'occupation.Il peut se faire soit à l 'amiable,soit par expert,les frais étant partagés pour moitié par le bailleur et le locataire. Il est à rappeler qu 'en cas d 'absence d 'état des lieux d 'entrée,l 'état des lieux de sortie n 'est pas obligatoire et le logement est considéré comme étant rendu dans l 'état dans lequel il a été pris, sauf preuve contraire.

* Obligation d 'habitabilité et de salubrité
Le bailleur a l 'obligation de louer un logement qui répond au respect d 'un minimum de critères de confort et de salubrité (renseignez-vous !!).

* Etat du logement qui nécessite des travaux
Si le logement présente de gros manques par rapport aux conditions de salubrité et d 'habitabilité,le locataire peut exiger du bailleur que celui-ci réalise les travaux nécessaires. Nous conseillons vivement aux locataires d 'informer le plus rapidement possible le bailleur des travaux à réaliser, et ce par courrier recommandé. Si le propriétaire tarde ou refuse de faire les travaux, le locataire ne peut en AUCUN CAS arrêter de payer son loyer. Il pourra néanmoins, sous certaines conditions et en respectant un procédure précise, consigner les loyers (renseignez-vous préalablement à toute action !!).Dans tous les autres cas,c 'est le Juge de Paix qui se chargera de contraindre le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires.

* Gestion du logement en « bon père de famille »
Le locataire est tenu de gérer le logement en bon père de famille. Le propriétaire peut s 'assurer de cette saine gestion en visitant une fois par an le bien. Nous lui conseillerons d 'avertir le locataire par courrier recommandé au moins quinze jours avant la date de la visite.

- **L 'entretien du logement**

* Les travaux d 'entretien
Puisqu 'il n 'est pas possible d 'énumérer ici tous les travaux à charge du bailleur et ceux à charge du locataire, il faut retenir en résumé que (sauf convention contraire) tous les travaux liés à la structure du bâtiment sont à charge du propriétaire et les travaux d 'entretien des installations sont à charge du locataire (n 'hésitez pas à demander des précisions à un service compétent).

* Réagir en cas de problème
Il est plus que vivement conseillé aux locataires d 'avertir leur propriétaire directement et par courrier recommandé en cas de dégât ou de problème. Le locataire peut être tenu responsable de la dégradation d 'une situation non signalée officiellement. En cas de dégâts importants, nous vous conseillons de contacter un service comme Origine et Habitat par exemple, qui pourra faire un bilan de la situation.Si les dégâts sont remarqués à l 'entrée des lieux,il est d 'autant plus important de faire appel à un service afin de constater la situation le plus rapidement possible.

- **L 'obligation de s 'assurer**

* Le locataire doit-il s 'assurer ?
En cas d 'incendie,dégâts des eaux ou autres dégradations pendant le bail, la loi considère le locataire comme responsable sauf exception ou preuve spéciale. Il est donc vivement conseillé que le locataire s 'assure.

- **La fin du bail**

* Le bail de 9 ans prend-il fin automatiquement ?
Non,il faut impérativement que l 'une des parties ait notifié à l 'autre un congé au moins 6 mois avant l 'échéance .A défaut,le bail est prorogé automatiquement pour une durée de 3 ans. Dans le cas où le contrat de 9 ans n 'est pas enregistré,le locataire

* Le preneur peut-il mettre fin au contrat de bail ?
S 'il s 'agit d 'un bail de 9 ans,le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de 3 mois et, si le congé est notifié pendant les 3 premières années, le paiement d 'une indemnité.
S 'il s 'agit d 'un bail de courte durée,il doit,en principe, courir jusque son terme. Prudence donc en cas de rupture de ce type de contrat.

* Le bailleur peut-il mettre fin au contrat de bail ?
S 'il s 'agit d 'un bail de 9 ans,le bailleur peut mettre fin au contrat :

a) pour occupation personnelle ,à tout moment, moyennant un congé de 6 mois.
Les lieux doivent être occupés dans l 'année qui suit l 'expiration du préavis et rester occupés pendant 2 ans au moins. A défaut, une indemnité pourrait être réclamée au bailleur.

b) pour travaux, pour la fin d 'un triennat,moyennant un congé de 6 mois.
Les travaux doivent atteindre un certain coût et être commencés dans les 6 mois et terminés dans les 24 mois qui suivent l 'expiration du préavis.A défaut,une indemnité pourrait être réclamée au bailleur

c) sans motif ,pour la fin d 'un triennat,moyennant congé de 6 mois et paiement d 'une indemnité.
S 'il s 'agit d 'un bail de courte durée,le bailleur ne peut rompre anticipativement le contrat pour l 'un de ces motifs.

* En cas de vente de l 'immeuble loué,le nouveau bailleur peut-il mettre un terme au contrat de bail ?
Si le bail est enregistré ,il est opposable à l 'acquéreur qui ne peut mettre fin au contrat que dans les mêmes conditions que le bailleur initial.
A défaut de bail enregistré et si le preneur occupe les lieux depuis 6 mois au moins ,l 'acquéreur peut mettre fin au bail par un congé de 3 mois notifié dans les 3 mois de la passation de l 'acte authentique,pour occupation personnelle, pour travaux, sans motif moyennant paiement d 'une indemnité (Attention : conditions à respecter !)

(Sources : AntenneJ, Cellule de Lutte Contre l'Exclusion Sociale, rue Comte de Flandre 15 – 1080 Bruxelles)

X. LA PROCÉDURE D'EXPULSION (SOURCE R.B.D.H)

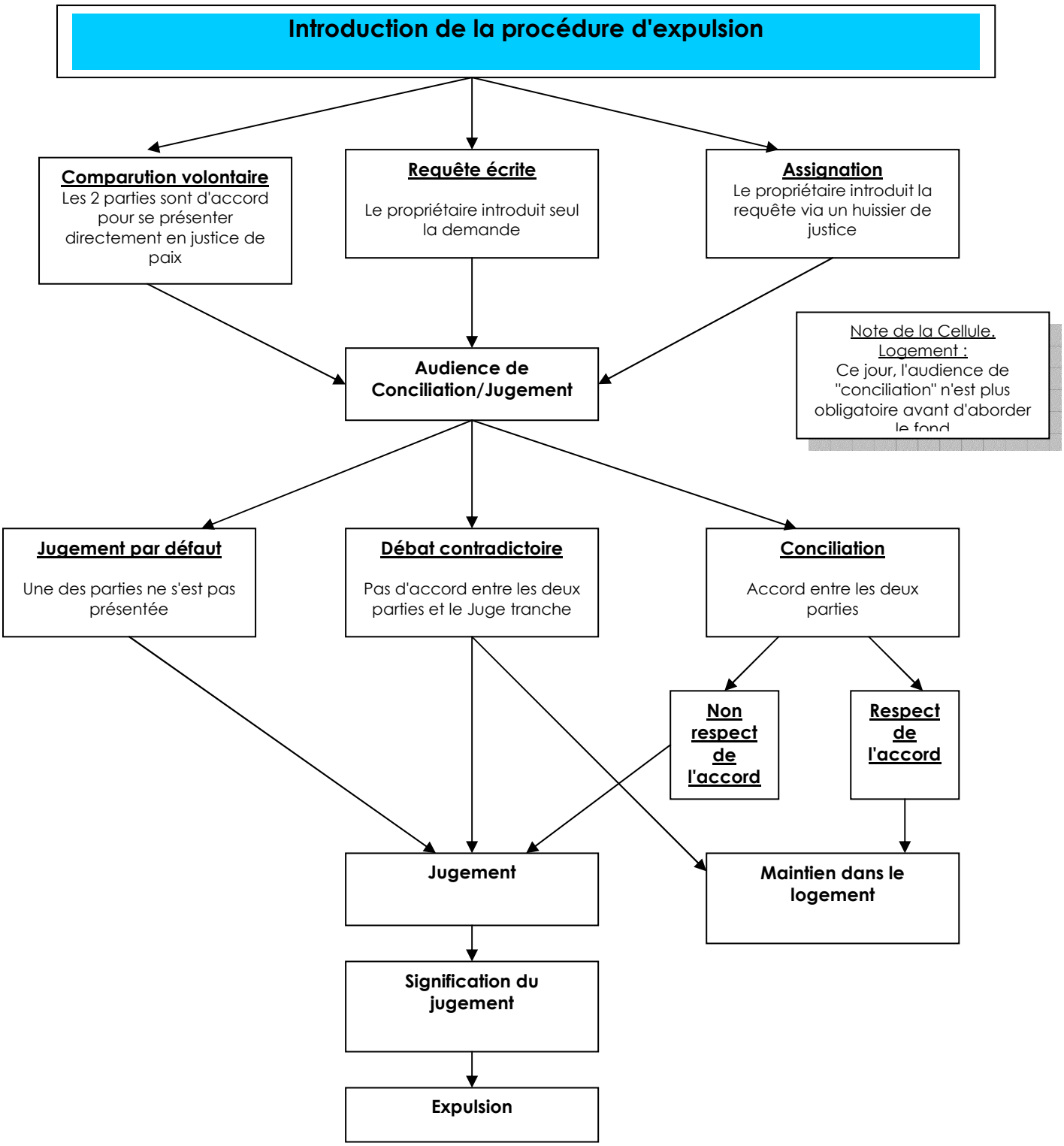
Le schéma à la page suivante nous donne un aperçu de la procédure d'expulsion, il est extrait d'une brochure du R.B.D.H.

Notez que La durée de la procédure entre le jugement et l'expulsion peut varier considérablement selon la volonté des parties.

Les personnes concernées peuvent s'adresser urgemment aux services juridiques mentionnés ci-dessus.

Le respect des convocations au Tribunal est extrêment important (risque de jugement par défaut).

1. INTRODUCTION DE LA PROCEDURE D'EXPULSION (SCHEMA)


Introduction de la procédure d'expulsion
Comparution volontaire
Les 2 parties sont d'accord pour se présenter directement en justice de paix
Requête écrite
Le propriétaire introduit seul la demande
Assignation
Le propriétaire introduit la requête via un huissier de justice
Audience de Conciliation/Jugement
Note de la Cellule. Logement :
Ce jour, l'audience de "conciliation" n'est plus obligatoire avant d'aborder le fond
Jugement par défaut
Une des parties ne s'est pas présentée
Débat contradictoire
Pas d'accord entre les deux parties et le Juge tranche
Conciliation
Accord entre les deux parties
Non respect de l'accord
Respect de l'accord
Jugement
Maintien dans le logement
Signification du jugement
Expulsion

Sources : R.B.D.H. Rassemblement Bruxellois pour Droit à l'Habitat

2. EXPLICATION DE LA PROCÉDURE

Sources : RBDH/BBRow

La procédure est identique pour les logements publics et du CPAS, mais elle est plus longue.

LA PROCÉDURE EN CONCILIATION

C'est une procédure gratuite qui ne nécessite pas d'avocat. Elle peut se faire gratuitement au greffe de la Justice de Paix du canton où se situe le bien loué. Les parties sont convoquées par simple convocation du greffe devant le juge.
~ Si la conciliation est réussie, le procès-verbal aura la même valeur qu'un jugement.
~ S'il n'y a pas d'accord ou qu'une des parties n'est pas présente, la procédure judiciaire est introduite.

I. LA PROCÉDURE JUDICIAIRE

LA COMPARUTION VOLONTAIRE:
Les parties comparaissent volontairement devant le juge de paix, les frais de justice sont réduits.
Elle est surtout utilisée lors de petits litiges.
LA REQUÊTE ÉCRITE:
Le demandeur doit déposer sa demande écrite au greffe de la justice de paix dans le canton ou est situe le bien loue. .
Les parties sont convoquées par le greffier, par pli judiciaire, à comparaître devant le juge de paix. Une copie de la requête est annexée à la convocation.
Les motifs y sont mentionnes.
Elle est surtout utilisée en cas de litiges locatifs (ex: loyers en retard).
L'ASSIGNATION (OU CITATION):
Le demandeur fait appel à un huissier de justice qui assignera la partie adverse.
Les frais d'assignation doivent être payés directement à l'huissier par le demandeur.
On fait appel a cette procédure si on ne connaît pas bien la procédure judiciaire ou lorsqu'il s'agit d'un problème juridique complique.
Elle engendre plus de frais. Ils sont payables directement par le propriétaire. Ils sont rembourses par le locataire si le propriétaire gagne.

INFORMATION AU CPAS (à titre préventif)
(Art. 1344 ter § 2 du code judiciaire)

En cas de requête écrite ou comparution volontaire, le greffier envoie une copie de la requête au CPAS du domicile du preneur de la résidence dans les 4 jours qui suivent.
Le locataire peut refuser que le CPAS soit informé. Cette opposition se fait auprès du greffe ou de l'huissier dans un délai de 2 jours à partir de la convocation.

Dans le cas de l'assignation, c'est l'huissier de justice qui envoie la copie au CPAS.
Lorsqu'il reçoit la requête, le CPAS envoie un courrier au locataire en lui demandant de s'y présenter.
Le CPAS explique la situation au locataire et lui conseille généralement de prendre un avocat pro-déo.

La mission du CPAS est uniquement d'aider les gens à rechercher un nouveau logement afin qu'ils ne soient pas à la rue. Parfois, le relogement s'effectue par le CPAS s'il y a un logement disponible.
Tout un travail peut être fait avec les locataires avant l'expulsion s'ils se présentent assez tôt.

II. AUDIENCE DE CONCILIATION / JUGEMENT

L'expulsion d'une personne ne peut se faire qu'après l'obtention d'un titre exécutoire, c'est-à-dire une décision d'expulsion rendue par le juge de paix. Cette règle s'applique pour les locataires, les sous-locataires et aux personnes qui occupent un local sans titre, ni droit (ex: squatteurs).

Le juge peut ordonner l'expulsion suite:

- au fait qu'il y avait une clause résolutoire dans le contrat de bail en cas de non-paiement de loyer,...
- d'un renon valable délivré par le bailleur;
- suite au non-respect des obligations contractuelles.

On ne passe qu'une seule fois devant le juge de paix qui juge directement:

- Soit par défaut si une des parties n'est pas présente (cette partie a d'office perdu). Il y a une possibilité de recours mais elle ne suspend pas l'expulsion.
- Soit c'est un débat contradictoire et c'est le juge qui tranche.
- Soit c'est une conciliation, un accord entre les 2 parties. Si cet accord n'est pas respecté (ex: non paiement d'un mois de loyer), le jugement d'expulsion sera prononcé.

III. SIGNIFICATION DE JUGEMENT

Une fois en possession d'un titre exécutoire (jugement), le propriétaire doit confier la suite de la procédure à un huissier de justice qui va faire signifier le jugement. (par un pli déposé dans les mains du locataire).

En général, le délai entre la signification de jugement et l'expulsion est de 1 mois, mais le juge peut donner un autre délai (ex: 48 h).

Ce delà; peut être plus ou moins long dans 3 *autres cas:*

1. *Le bailleur prouve que le locataire* a *abandonne son logement;*
2. *Les* 2 *parties ont convenu d'un autre délai qui est acte dans le jugement;*
3. *Le juge peut prolonger ou réduire ce délai* a *demande du preneur ou du bailleur.*

IV. L'EXÉCUTION DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

C'est l'huissier de justice qui préviendra par courrier le locataire de la date et de l'heure de l'expulsion; et ce dans un délai de 5 jours ouvrables avant la date d'expulsion.
Certaines personnes pour diverses raisons (ex:ne vont pas chercher le courrier a la poste ou chez l'huissier) ne sont pas au courant. Le CPAS leur conseille de prendre leurs vêtements et leurs papiers.

La trêve hivernale (du 01 *novembre au* 15 *mars) n'existe que pour les logements publics. Mais le juge peut accorder un délai.*

Il n'y a pas d'expulsion avant 6h et après 21 *h les jours ouvrables, ni les dimanches et les jours fériés.*

Lorsque l'occupant est présent dans les lieux, l'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion. Cette procédure coûte plus ou moins 1200 € et est a charge du locataire.

Si *l'huissier ne peut rentrer de force dans le logement:* j(*dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et*

requiert le concours de la force publique.

En l'absence de l'occupant, l'huissier ne peut pénétrer de force dans le logement que s'il détient les informations attestant qu'il a quitte les lieux de son propre gré.
L'huissier sera accompagne de la police.

LE SORT DES MEUBLES

Les meubles qui se trouveront encore dans le logement lors de l'expulsion seront mis sur la voie publique à ses frais. Ces derniers s'ils encombrent la voie publique seront enlevés et conserves au dépôt communal (moyennant paiement) durant 6 mois. Si le locataire veut prendre ou voir ses affaires, il doit en faire la demande par écrit. Si le locataire ne récupère pas ses biens endéans les 6 mois, ils seront revendus publiquement.
L'administration communale tient un registre de tous les biens enlevés et conserves. Le locataire peut obtenir gratuitement un extrait de ce registre.

Si le propriétaire sort les affaires du locataire sur la rue et change les serrures, le locataire peut aller déposer plainte. Malheureusement, les locataires ne le font pas toujours car, généralement, ils ont peur des représailles.

Le propriétaire ne peut pas prendre l'argent de la garantie locative pour payer les arriérés de loyer excepte dans le cas ou le juge le décide.

Sources :

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat – R.B.D.H.
http://www.rbdh-bbrow.be/
Quai du Hainaut, 29 à 1080 Molenbeek (Porte de Flandre, à côté de Bellevue).
tél. : 02/502 84 63

XI. ARRÊTÉ DE FERMETURE DU BOURGMESTRE

La Cellule Communale du logement a pour mission notamment la lutte contre les logements insalubres, les marchands de sommeil et les immeubles à l'abandon.

Elle est chargée de la mise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale (Arrêté de fermeture) sur base de critères de sécurité, d'insalubrité et d'atteinte à la santé et la sécurité publique, sur base d'un rapport de la DIRL et conformément à l'art 14 du Code du logement (cfr code du logement)

XII. INTERDICTION DE CONTINUER A METTRE EN LOCATION ÉMISE PAR LA DIRECTION DE L'INSPECTION REGIONALE DU LOGEMENT – CODE DU LOGEMENT

1. BASE LÉGALE

Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement

Article 14. L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1er, alinéa 5 et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 17.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1er ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

Dans le cadre de "fermeture immédiate", en vertu de l'article 16 du code du logement le service offre un **accompagnement social** des locataires, en coordination avec les acteurs de terrain, dans le cadre d'une recherche de logement et offre, selon la situation sociale, une éventuelle aide financière à définir au cas par cas en fonction du niveau des revenus et du nouveau loyer. L'aide est prévue pour une durée de trois ans non renouvelable.

2. LE RÔLE DE LA DIRECTION EST

Arrêté du 19 février 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale portent exécution du code du logement

Article 1er : "2° Service de l'Inspection de la régionale : le service crée, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitales, … et chargé de contrôler le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements …"

3. QUELQUES CONSEILS PRATIQUES :

Il faut savoir :

1) l'attestation de conformité : valable 6 ans et renouvelable, **obligatoire** pour les logements de **28 m2** et moins (surface habitable) ou **meublé**. Cette attestation doit être demandée par le bailleur avant toute mise en location. Pour les logements déjà occupés, l'attestation doit être en possession du bailleur dans les deux ans à dater du 01.07.2007. Dans ce cas de figure, la visite par le service n'est pas systématique.

2) Le certificat de conformité, pour tous les logements. Ce certificat est **facultatif**. Le bailleur peut le demander et **une visite du logement** par le service sera effectuée d'office. Si le logement correspond alors aux normes, le certificat de conformité sera délivré au bailleur.

3) Attestation de contrôle de conformité à la demande du bailleur lorsque ce dernier a effectué les travaux nécessaires dans un logement **auparavant interdit** à la location par la DIRL

4) Les enquêtes suite aux plaintes déposées par les locataires, les communes, les CPAS, …… . Les plaintes doivent être fondés. Une plainte peut entraîner une **interdiction de location** et donc obliger les locataires ou occupants à déménager.

Il est important de signaler aux locataires qu'une fois déposée une plainte ne peut être retirée (ceci afin d'éviter les inévitables pressions du propriétaire).

La plainte nécessite le dépôt d'une caution de 25 €uros qui sera restituée au locataire si sa plainte est justifiée.

5) Le service effectue des visites d'initiative. Dans ce cas, **aucune attestation ou certificat ne seront délivrés** d'office même si le logement respecte les normes.

Voir : www.codedulogement.be

4. SECURITE – SALUBRITE – EQUIPEMENT DES LOGEMENTS

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

http://www.codedulogement.be/fr/index.html

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Article 1 er . Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :
1° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;
2° Service d' Inspection régionale du Logement : la Direction de l'Inspection régionale du Logement créée, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, par l'article 8 du Code ;
3° Locaux habitables : les pièces et espaces du logement destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne, à savoir le sommeil, la préparation et la prise des repas et le séjour ;
4° Cabinet de toilette : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond, dont l'équipement sanitaire est constitué d'un lavabo et destiné principalement à la toilette;
5° Logement collectif : le logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière;
6° et 7°: abrogés
8° Le Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses attributions.
9° Logement d'étudiant : petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants.
Art.1bis. Le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement est jugé par rapport à une grille d'évaluation établie par le Ministre. Cette grille est remise à toute personne sur simple demande introduite auprès du Service de l'Inspection régionale du Logement.
Art. 2. § 1 er . L'exigence de sécurité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1 er ,
1°, du Code, comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts.
1 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (MB 19 septembre
2003) modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 (MB 3
avril 2006).Inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 2/10
§ 2. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment, l'état structurel de l'immeuble doit permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords. Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :
1° les fondations;
2° les maçonneries;
3° les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes;
4° les toitures et accessoires;
5° les planchers bruts, en ce compris les balcons et terrasses;
6° les escaliers;
7° les cheminées.
8° les menuiseries intérieures et extérieures ainsi que leurs éventuelles parties vitrées.
§ 3. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.
Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du
Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception de l'installation électrique intérieure au logement par un organisme agréé par les autorités compétentes.
§ 4. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.
Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes.
En toute hypothèse, les chauffes eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur, sont interdits à l'exception des appareils d' un débit de cinq litres par minute, munis d' un dispositif de contrôle de l' atmosphère de type A1as, installés dans une cuisine.

Que le compteur soit commun à plusieurs logements ou privatif, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de gaz doit être assuré…

§ 5 - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant soit sur le pré-équipement permettant l'installation de chauffage soit sur l'installation de chauffage proprement dite, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et être maintenues en bon état d'entretien, de manière à garantir un fonctionnement sûr, aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du

Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit fairel' objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes ou, pour les appareils, d' une attestation d' entretien.

§ 6. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur les égouts, l'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales :

- soit conduisant ces eaux à l'égout public, dans le respect des normes et règlements en vigueur;
- soit assurant une épuration de ces eaux et une dispersion conforme aux normes et règlements en vigueur.

L'ensemble des canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, en ce compris le branchement à l'égout public, doivent être maintenus en bon état et assurer un fonctionnement sûr, étanche et sans odeurs permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Art. 3. § 1 er . L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1 er ,

2°, du Code, comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage et à la ventilation.

§ 2. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'absence d'humidité dans le logement, celui-ci ne peut pas être affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois, consistant en des taches, boursouflures et ne pas être affecté par la présence de champignons.

L'exigence de salubrité élémentaire n'est pas respectée dans les cas suivants :

1° s'il existe des infiltrations résultant soit d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures soit d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, d'évacuation d'eau pluviale, ou de chauffage du logement lui-même ou d'un autre logement;

2° s'il existe une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols;.Inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 4/10

3° s'il existe une condensation permanente, résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation, c'est-à-dire lorsque l'occupation du logement n'est pas excessive en termes de densité d'occupation, lorsque que la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation.

§ 3. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur les parasites, le logement, les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants.

La présence des champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs doit résulter directement de l'état de l'immeuble et doit être évaluée dans des conditions normales d'utilisation du logement, des communs et des abords.

§ 4. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage:

1° les chambres à coucher, et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d' un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel;

2° Cet éclairage est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre est égale ou supérieure à 1/12 de la surface du plancher.

Pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade est égale ou supérieure à 1/10 de la surface du plancher des deux pièces considérées.

Pour les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre ou de la partie de celle-ci située au dessus du niveau du terrain adjacent est supérieure ou égale à 1/10 de la surface du plancher.

§ 5. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur la ventilation, les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche, cabinets de toilette ou WC doivent disposer d'une ventilation de base, réalisée :

1° soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur;

2° soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur;

3° soit, par une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur.

Dans les cas visés aux 2° et 3°, l'exigence est considérée être remplie si le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m³/heure pour un living, de 50 m³/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou une salle de bain, et de 25 m³/heure pour une chambre à coucher, et pour un WC ou un cabinet de toilette.

L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré… l'inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 5/10

En toute hypothèse, la hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local.

Il peut être dérogé à l'exigence de ventilation pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, à la condition que cette pièce soit séparée d'une pièce munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur par une baie équipée d'au moins une porte ouvrante, et pour autant que cette pièce ne soit pas affectée comme chambre à coucher.

§ 6. Les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée, ainsi qu' une bonne étanchéité à l' eau en position fermée ; leur vitrage doit être en bon état.

Art. 4. § 1 er . L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1 er ,

2°, du Code, comprend également des exigences minimales relatives à la configuration du logement quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et son accès.

§ 2. Le logement doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, et fixée comme suit :

- une surface minimale de 18 m 2 pour une personne;
- une surface minimale de 28 m 2 pour deux personnes;
- une surface minimale de 33 m 2 pour trois personnes;
- une surface minimale de 37 m 2 pour quatre personnes;
- une surface minimale de 46 m 2 pour cinq personnes;
- au-delà de cinq personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

Cette surface minimale est ramenée à 12m² pour une personne et à 18m² pour deux personnes pour les logements meublés et les logements d'étudiant.

Les locaux habitables doivent occuper une surface équivalente à au moins 70

% de cette surface minimale.

Pour le calcul de la surface minimale, sont comptabilisées les surfaces au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond horizontal de 2,1 m minimum, ainsi que les surfaces des locaux mansardés jusqu'à 1,5 m de hauteur libre sous la toiture inclinée.

Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au pro rata des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires… l'inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 6/10

§ 3. Le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque.

Cette hauteur est réputée suffisante lorsqu' elle est égale ou supérieure à 2,3 m pour les pièces de séjour, et à 2,10m pour les autres pièces du logement.

Les pièces mansardées ou situées sous une volée d'escalier sont réputées conforme lorsqu'elles présentent une hauteur libre de 2,1 m minimum sur la moitié de leur surface, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce

§ 4. La circulation dans les couloirs et escaliers communs doit permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.

Les exigences minimales suivantes doivent être respectées :

1° le logement doit être accessible, soit directement depuis l'extérieur, soit par une cage d'escalier ou un couloir commun à plusieurs logements;

Il peut être dérogé à cette norme lorsque le logement est accessible par un local affecté à une autre fonction que le logement, pour autant que l'accès au logement soit garanti en permanence pour les habitants et leurs visiteurs.

2° les parties communes des logements collectifs doivent être accessibles par l'extérieur, une cage d'escalier ou un couloir commun.

3° les couloirs communs, escaliers et les portes d'entrée donnant accès au bien loué et à l'immeuble dans lequel il est situé doivent permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide en cas d'urgence.

Sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour l'immeuble par les services de prévention incendie, cette exigence est réputée atteinte lorsque ces éléments présentent une largeur libre utile minimale de 80 cm et une hauteur libre minimale de 2 m.

Cette largeur libre utile est ramenée à 70 cm pour les volées d'escaliers

4° les escaliers et paliers doivent être munis de gardes-corps stables et solides.
L'usage privatif du logement doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs, ainsi que pour la porte d'entrée de l'immeuble.
Art. 5. § 1 er . L'exigence d'équipement élémentaire prescrit par l'article 4, § 1 er ,
3°, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage, ainsi qu'au pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.
§ 2. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau froide, le logement doit disposer d'un point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du bien loué, et qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées… Inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 7/10
Par dérogation à cette disposition, le logement collectif peut disposer d'un point d'eau potable commun, alimenté et raccordé de la même manière, et situé dans une cuisine commune, accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le point de puisage d'eau potable commun est réservé à l'usage de dix personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail conclu avec chacun des locataires.
§ 3. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau chaude, le logement doit disposer d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire situé à l'intérieur du bien loué. Ce point de puisage doit alimenter un évier, un lavabo, une douche ou une baignoire muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Il est relié :
1° soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire;
2° soit à l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude. Ce pré-équipement comprend un raccordement électrique suffisant ou une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que des canalisations d'alimentation d'eau froide et de distribution d'eau chaude.
Cette dernière disposition n'est pas d'application dans les logements collectifs qui doivent disposer d'un point de puisage d'eau chaude totalement équipé, qui peut être commun et qui est situé dans une salle de bain commune, une salle de douche commune ou un cabinet de toilette commun, accessibles en permanence. Ce point de puisage d'eau chaude alimente une baignoire, une douche ou un lavabo muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.
Dans une telle hypothèse, la salle de bain, la salle de douche ou le cabinet de toilette commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.
§ 4. **[à partir du 1 er janvier 2010]** Le logement de 28 m 2 ou plus doit disposer d'une baignoire ou d'une douche située à l'intérieur du bien loué. Cet équipement, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées, est relié :
1° soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire;
2° soit à l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude. Ce pré-équipement comprend un raccordement électrique suffisant ou une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que des canalisations d'alimentation d'eau froide et de distribution d'eau chaude… Inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 8/10
§ 5. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur les installations sanitaires, le logement doit disposer d'un WC privatif, raccordé à une installation d'évacuation des eaux et muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante, situé à l'intérieur du bien loué, dans un local réservé à cet usage, ou dans un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain.
Les logements collectifs doivent disposer d'un WC, qui peut être commun, et doit être situé dans un local réservé à cet usage et accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le WC commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.
§ 6. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'installation électrique, le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces, ainsi qu'une prise de courant dans chacun des locaux habitables. En outre, le logement doit disposer d'une prise de courant supplémentaire, protégée par un disjoncteur de 16 ampères.
Le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.
En toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

§ 7. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche et cabinets de toilette doivent disposer :
1° soit, d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central;
2° soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante.
Ces dispositifs doivent permettre le chauffage du logement à une température suffisante
Par dérogation, les pièces faisant office exclusif de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.
§ 8. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le pré-équipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments, le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis, c'est à dire une alimentation de gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'un appareil électroménager pour cuire les aliments... Inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 9/10
Dans l'hypothèse d'une alimentation électrique, celle-ci vient en complément de l'équipement électrique minimal décrit au § 6.
Les logements collectifs doivent disposer d'un équipement permettant la cuisson des aliments, qui peut être commun. Dans cette hypothèse, un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement, doit être installé dans la cuisine commune accessible en permanence.
§ 9. Chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle.

Exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location 2

Article 1 er . Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :
1° Pièce : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond.
2° Chemin d'évacuation : l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement;
3° BOSEC : Belgian Organisation for Security Certification. Organisme de certification pour les détecteurs de fumées agréé par le Service public fédéral des Affaires économiques.
Art. 2. Chaque pièce du chemin d'évacuation des logements mis en location doit être pourvue d'un détecteur de fumée certifié par BOSEC ou par un organisme européen agréé similaire.
Le détecteur de fumée ne peut être du type ionique et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de plus de cinq ans incorporée ou être relié au circuit électrique (220 V). Dans le dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.
Ces détecteurs doivent être montés dans les règles de l'art, telles que prévues à l'annexe I re .
Art. 3. Il incombe au bailleur de supporter les coûts d'achat et d'installation des détecteurs.
Il incombe au bailleur de supporter le coût de remplacement du détecteur au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabriquant ou lorsque le locataire établit et avertit le bailleur par lettre recommandée que la batterie est déchargée prématurément ou qu'il y a un dysfonctionnement.
En tout état de cause, il incombe au bailleur de remplacer le détecteur au plus tard dix ans après son installation initiale.
2 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location (MB 5 mai 2005).Inspection régionale du logement : coordination officieuse des normes 10/10
Art. 4. A titre transitoire, les bailleurs qui démontrent qu'ils ont installé, avant la date de publication du présent arrêté, des détecteurs de fumée qui ne répondent pas aux conditions de l'article 2 du présent arrêté peuvent maintenir ceux-ci jusqu'à la date de remplacement de l'appareil (dix ans après installation) et au plus tard jusqu'au 1 er janvier 2010.

5. GRILLE D'ANALYSE DE LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DU LOGEMENT PAR ORIGINE ET HABITAT

Et Schéma du descriptif du logement

I. Sécurité élémentaire

1. Usage privatif locaux	• **sonnette**, porte, serrure, • **accès compteurs**…
2. Bâtiment	• Stabilité (Fissures, escaliers, **plafonds**, planchers) • Boiseries, **châssis**
3. Gaz / Monoxyde de carbone	• **Vétusté apparente,** • **stabilité** • **conduits flexibles alu, conduits extérieurs** • **raccords bicones eau**
4. **Electricité**	• **vétusté apparente,** • **prolongations d'installation anc.** • **allonges**
5. Égouttage	• Odeurs
6. Sécurité incendie	• Détecteurs de fumée • Évacuation (et accès pompiers pour logements en arrière cour) • appareils dangereux

II. Salubrité élémentaire

7. Surfaces minimales	• minima • occupation, **chambres**
8. Eclairage naturel et ventilation	• **Fenêtres** (cave, cour fermée, balcon fermé, division)
9. Humidité	• **Moisissures** (humidité ascensionnelle, infiltrations, condensation)
10. Parasites (…)	• Présence de : cafards, rongeurs, pigeons

III. Equipement élémentaire :

Remarque : espace collectifs et pré-équipement

- Eau chaude
- Salle de bain / douche
- Wc
- Pré-équipements élec-gaz

Usage de l'habitat :

- Surpopulation
- Sécurité
- **Humidité**
- Parasites
- **Gestion de l'énergie et de l'eau**

XIII. ANNEXES : DOCUMENTS DE L'ASSOCIATION DES VILLES ET DES COMMUNES

Textes de l'Association de Villes et des communes

1. - POLITIQUE DU LOGEMENT – LES COMMUNES RENCONTRENT LE SECRÉTAIRE D'ETAT

Le Secrétaire d'Etat présentait le Plan logement et les pouvoirs locaux rappellent leurs attentes.

Le 27 avril 2010, l'Association et le Secrétaire d'Etat en charge du Logement, M. Christos Doulkeridis avaient convié les communes à une rencontre relative à la politique du logement du Gouvernement bruxellois.

Lors de celle-ci, le Secrétaire d'Etat a abordé les thèmes suivants :

1. Le plan logement

Afin de tenir compte des perspectives démographiques de la région bruxelloise, la déclaration gouvernementale fixe comme objectif une proportion de 15 % de logements publics à finalité sociale.
Le Gouvernement entend atteindre cet objectif par :

- la **construction** : sur le foncier public, en collaboration avec les communes
- la **rénovation** : dans le cadre du plan quadriennal d'investissement
- la **reconversion** : de bâtiments à l'abandon
- l'**encadrement** : par la prise en gestion par les Agences immobilières sociale, notamment pour les étages situés au-dessus des commerces
- l'**innovation** : en matière de techniques de construction, de nouveaux modes d'habitat (intergénérationnel,…), …

2. Les règlements d'attribution des logements communaux

Les participants ont fait le point sur l'adoption de ces règlements.

Les communes et les CPAS ont notamment plaidé pour une **correction rapide de l'ordonnance** établissant des règles minimales en matière d'attribution des logements des pouvoirs publics.

3. L'allocation-loyer

Le Secrétaire d'Etat a estimé que le système de l'allocation-loyer, actuellement limité aux logements communaux, ne peut pas être généralisé en l'absence d'encadrement des loyers.

***

Cette réunion a rassemblé une trentaine de participants : mandataires des communes et des CPAS, fonctionnaires des services logement. Elle a permis d'exposer les attentes des communes grâce à un échange de vues constructif.

Voir aussi

Logements communaux: règles minimales d'attribution

Attribution des logements : l'AVCB demande une amélioration de la législation

Le public doit augmenter son emprise sur le logement

http:// **www.avcb-vsgb.be/fr/politique-du-logement--les-communes-rencontrent-le-secretaire-detat.html?cmp_id=7&news_id=1307&vID=130**

Association de Villes et des communes

2. - LOGEMENTS COMMUNAUX : RÈGLES MINIMALES D'ATTRIBUTION

Le Code du logement a été modifié afin de garantir l'objectivité et la transparence des attributions de logements communaux et de préserver l'offre de logements publics. Cependant, l'ordonnance adoptée dans la précipitation et sans réelle concertation pose d'ores et déjà d'importantes difficultés d'application.

Une réunion

L'AVCB et sa Section CPAS ont réuni le 22 avril 2009 les représentants des services logement afin de :
présenter la dernière modification du Code du logement relative à l'attribution des logements communaux
préparer un modèle de règlement qui sera mis à disposition des Communes et des CPAS.
>> Téléchargez la présentation (pdf)
Quatre formalités et obligations

A partir du 28 juillet 2009, les communes et les CPAS devront effectuer les formalités suivantes :
Adopter un règlement déterminant la procédure et les critères d'attribution ainsi que les modalités des recours administratifs
Tenir un registre reprenant la liste des demandeurs dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes
Communiquer au Gouvernement un inventaire annuel des logements mis en location
Maintenir le nombre de m² habitables de leur parc de logements existant le 1er juillet 2008

Base légale
Code bruxellois du logement, articles 23bis à 23undecies.
Ordonnance du 19.12.2008 modifiant l'ordonnance du 17.07.2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements, MB 28.01.2009, Inforum 234892
Entrée en vigueur : Le 28 juillet 2009.

Régime transitoire

Les nouvelles règles ne s'appliquent pas aux logements disponibles à la location avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance et dont la procédure d'attribution a été entamée avant cette date.

www.avcb-vsgb.be/fr/Publications/documents.html?doc_id=279&vID=77

3. - ATTRIBUTION DES LOGEMENTS : L'AVCB DEMANDE UNE AMÉLIORATION DE LA LÉGISLATION

Par courrier du 9 décembre 2009 adressé au Secrétaire d'Etat en charge du logement, l'Association est revenue sur la récente modification du Code du logement relative aux règles minimales d'attribution des logements communaux.

La réforme adoptée dans la précipitation et sans réelle concertation avec les Communes pose d'importantes difficultés d'application.

C'est pourquoi l'Association demande plusieurs adaptations et clarifications concernant les aspects suivants :

- la protection de la vie privée des candidats locataires,
- la procédure d'attribution,
- les critères d'attribution,
- les recours administratifs,
- les recours juridictionnels,
- le champ d'application,
- l'articulation avec d'autres règlementations (contrats de quartier, normes de qualité des logements),
- la préservation du parc de logements publics.

Depuis le 28 juillet 2009, les communes, les régies communales autonomes et les CPAS doivent effectuer les formalités suivantes :

1. Adopter un règlement déterminant la procédure et les critères d'attribution ainsi que les modalités des recours administratifs
2. Tenir un registre reprenant la liste des demandeurs dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes
3. Communiquer au Gouvernement un inventaire annuel des logements mis en location
4. Maintenir le nombre de m² habitables de leur parc de logements existant le 1er juillet 2008.

Sources : http://www.avcb-vsgb.be/fr/attribution-des-logements--lavcb-demande-une-amelioration-de-la-legislation.html?cmp_id=7&news_id=1139&vID=76

4. - LE PUBLIC DOIT AUGMENTER SON EMPRISE SUR LE LOGEMENT

Fin avril, le Secrétaire d'Etat en charge du logement, Christos Doulkeridis, rencontrait les communes dans les locaux de l'AVCB pour expliquer la politique régionale relative au logement à développer dans les années à venir. Retour sur la présentation du Plan logement par Christos Doulkeridis.

« Le Plan logement a pour objectif d'atteindre, d'ici dix ans, une proportion de 15% de logements à finalité sociale, explique le Secrétaire d'Etat. Le défi est de taille. En effet, aujourd'hui, ce sont pas moins de 38.000 demandes de logement social qui sont en attente. En d'autres termes, la demande équivaut à peu près au nombre de logements existants ! On compte 10.000 ménages sur les listes d'attente de la SDRB, pour du logement moyen, 3.500 sont inscrits sur celles du Fonds du logement et on peut encore y ajouter 5.000 sur les listes des Agences immobilières sociales. Même s'il existe des doublons – des ménages inscrits à divers dispositifs –, il n'en reste pas moins que la demande est très forte et insuffisamment rencontrée.

Le Plan logement repose sur un exercice de prospective démographique. Les projections prédisent une augmentation de 170.000 habitants de la population régionale à la fin de cette décennie. Et cette augmentation tient compte de trois critères : le solde de natalité, qui est positif à Bruxelles, de même que le solde migratoire qui voit plus d'arrivants que de départs. Par contre, le solde des flux intra régionaux est, lui, négatif. Bruxelles accueille donc plus d'étrangers qu'elle ne voit sa population émigrer hors de Belgique mais dans le même temps perd des habitants au profit des autres régions. L'emprise publique sur le logement s'établit à 10% sur l'ensemble de la Région, mais cette moyenne cache de fortes disparités entre communes : ainsi, si la Ville de Bruxelles compte 18,6% de logements appartenant au secteur public, ce chiffre tombe à 4,3% à Ixelles.

Nous ambitionnons d'augmenter de 10 à 11,53 % cette moyenne. Pour atteindre les 15%, il faudra que du logement social se développe dans des communes qui en sont peu pourvues, notamment dans certaines entités de la deuxième couronne.

Mais en attendant, pour franchir le cap des 11%, le Plan s'articule sur cinq axes : construire, rénover, transformer, encadrer et innover.

Trois lignes de conduite guideront la Région :

1. renforcer les **partenariats**, notamment avec les communes. Pour ce faire, on peut développer par exemple des comités de suivi. On constate une demande de plus en plus marquée pour une mixité véritable. Pour y répondre, il nous semble important de faire collaborer divers acteurs telles les SISP avec des sociétés spécialisées dans le logement moyen
2. intégrer des préoccupations de **développement durable**, et ce au service des occupants. Le renforcement des normes rencontre in fine l'intérêt de la société ET celui des habitants. Actuellement, la SLRB essaie de faire adopter le standard passif pour toute nouvelle construction
3. **intégrer urbanistiquement** les projets. Cette question se pose avec plus d'acuité encore pour les grands projets. Lorsque ceux-ci sont portés par le privé, la Région doit être un interlocuteur et proposer là aussi une mixité qui est d'un intérêt social. A ce titre, je voudrais préciser que lorsqu'on parle de mixité, il faut pouvoir élargir le concept pour ouvrir aussi les quartiers aisés à une population qui l'est moins.

Un des problèmes liés à la construction vient évidemment de la rareté du foncier disponible. Pour que les coûts soient maîtrisables, il faut que les terrains appartiennent aux pouvoirs publics. Mais lorsque c'est le cas, ça ne signifie pas pour autant qu'il soit pertinent d'y construire du logement : nombre de terrains disponibles sont situés dans des localisations peu intéressantes, par exemple parce qu'elles se trouvent dans des quartiers comprenant déjà beaucoup de logements sociaux et qu'il faut éviter une surconcentration, ou parce que l'environnement est peu viabilisé (absence de réseau d'égouttage, de voirie…) ou encore qu'ils ne sont pas bien situés en terme d'accessibilité en transport en commun. »

Rénover

« *1.790 logements sociaux sont actuellement inoccupés car ils nécessitent une rénovation lourde. Il existe un plan quadriennal de rénovation mais celui-ci est difficile à exécuter, et ne l'a d'ailleurs été qu'à hauteur de 30 %. Le Gouvernement va donc tenter d'aider les SISP pour mieux soutenir les travaux de rénovation.* »

Transformer

« Bruxelles compte deux millions de mètres carrés de bureaux vides… dont un million est frappé d'obsolescence ! Une partie pourrait être transformée en logements. Le Gouvernement va lancer un appel à projets de rénovation exemplaire. »

Encadrer

« Une piste à soutenir est sans doute celle de la prise en gestion sociale de logements privés par les AIS. Peut-être un encadrement permettra-t-il aussi d'améliorer l'épineuse question des logements situés au-dessus des commerces. Mais s'il manque un outil, c'est bien celui d'un encadrement des loyers. Cependant, en cette matière, la main se trouve au Fédéral. »

Innover

« La créativité doit s'exprimer à différents niveaux. On pense bien sûr aux techniques de construction, mais ce n'est pas la seule piste : il faut également réfléchir aux modes d'habitats. La société change, évolue, les besoins aussi et les modes d'habitat peuvent donc s'adapter. Pensons ainsi aux expériences intergénérationnelles. Enfin, au niveau législatif, si j'ai cité l'encadrement des loyers, on peut aussi imaginer le développement d'expériences pilotes, comme celles qui ont été menées via le droit de superficie. »

source : http://www.avcb-vsgb.be/fr/le-public-doit-augmenter-son-emprise-sur-le-logement.html?cmp_id=7&news_id=1380&vID=563